

I DIRITTI REALI

(e note sull'inquinamento acustico)

Il diritto reale è un potere diretto ed immediato, che una persona ha su una cosa, riconosciuto e tutelato dall'ordinamento giuridico di fronte a chiunque (si dice anche, con una espressione latina, "erga omnes").



I diritti reali sono di tre tipi

(1)

di dominio:

ed è la proprietà; l'art. 42 della Costituzione recita testualmente:

"La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento ed i limiti, allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile";

(2)

di godimento:

ed è il possesso; si usa dire, con espressione latina: "*iura in re aliena*", che significa: "*diritto di godere una cosa altrui*" (esempio l'inquilino che usa il mio appartamento);

(3)

di garanzia:

sono beni che vengono bloccati, fino a quando non è stato pagato un determinato debito (ad esempio l'ipoteca, della quale si parlerà in altra sede).



Ricordiamo qui, per inciso, il "**diritto di ritenzione**", che è quel particolare diritto di garanzia che la legge riconosce al creditore, in certi casi (articoli del codice civile numeri: 738, 748, 975, 1006, 1011, 1152, 1502, 2756, 2757, 2761, 2794), consentendogli di trattenere presso di sé la merce del debitore, per indurre quest'ultimo a pagare la prestazione obbligata.

Tale diritto può essere previsto, oltre che dalla legge, anche da un libero autonomo accordo delle parti (articolo 1322 del codice civile);

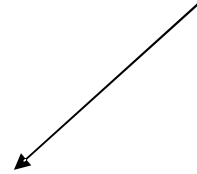
Vediamo, ora, i diritti di dominio e di godimento (della garanzia si farà cenno in altra pubblicazione).

Pero, prima, parliamo dei "beni", dal momento che, sia il dominio, sia il godimento, hanno come oggetto proprio i beni.

La legge considera un "bene" ogni cosa che abbia utilità, accessibilità (in tal senso, quindi, la luna, legalmente, non è un bene), quantità limitata (non lo è quindi l'acqua del mare).



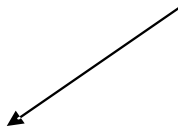
Il bene può essere



- materiale ed immateriale** (*è immateriale il diritto d'autore*),
- divisibile ed indivisibile** (*è indivisibile un orologio, perché perderebbe la sua funzione se venisse scomposto*),
- fungibile ed infungibile** (*è infungibile un quadro di 'autore, perché ovviamente è insostituibile*),
- consumabile ed inconsumabile** (*inconsumabile nel senso di più utilizzi, come un vestito, ad esempio*),
- semplice e composto** (*è un bene composto, per esempio, un gregge oppure una enciclopedia oppure un'eredità*),
- principale ed accessorio** (*i bottoni di una giacca sono beni accessori*),
- privato e pubblico** (*anche lo Stato può avere beni, come pure le Regioni, le Province ed i Comuni e sono beni pubblici*),
- immobile** (*sono quei beni che non si possono spostare, come il terreno, l'appartamento, un garage, eccetera*),
- mobile** (*tutto ciò che si può spostare, come un libro o un televisore*),
- mobile registrato** (*veicoli con targa o natanti registrati; non lo è la bicicletta*).

I frutti

cioè i beni prodotti da un altro bene, sono i seguenti



- naturali** (*Il prodotto di un animale domestico, ad esempio il vitellino*),
- civili** (*esempio gli interessi bancari*),

- pendenti** (*se sono ancora da staccare; ad esempio le mele sull'albero*),
- percetti** (*se sono stati raccolti; ad esempio le mele staccate dall'albero*),
- percipiendi** (*potevano essere raccolti, ma non è avvenuto; ad esempio la grandine ha distrutto le mele o il contadino non le ha raccolte*).



E' un diritto reale assoluto (difendibile nei confronti di chiunque), con l'onere di conformarsi alla funzione sociale.

Dispone, infatti, l'articolo 42 della Costituzione che la proprietà privata è disciplinata dalla legge "allo scopo di assicurarne la funzione sociale".

Si applica, così, alla proprietà privata il principio, formulato dal precedente articolo 41, per cui tutta l'attività economica pubblica e privata deve essere dalla legge indirizzata e coordinata a fini sociali.

In tale contesto si devono inserire le diverse disposizioni del codice civile, che impongono al proprietario l'onere di fare uso delle sue facoltà in modo conforme alle esigenze sociali.

**Alla luce di quanto esposto
merita pertanto ricordare che:**

(1)

il proprietario non deve abbandonare la conservazione, la coltivazione o l'esercizio dei suoi beni.

In caso di abbandono, che nuoccia gravemente alle esigenze della produzione nazionale o al decoro delle città o alla cultura o alla sanità, si può promuovere l'espropriazione del bene (art. 838 del codice civile).

Se il pregiudizio non sia così grave da suggerire l'espropriazione, i terreni rimasti incolti o insufficientemente coltivati possono essere concessi in godimento temporaneo ad altri e le cave o torbiere non coltivate possono essere concesse per lo sfruttamento ad un estraneo (art. 45 decreto 29/7/1927 n. 1443).

I proprietari, inoltre, di terreni, che si trovino in zone paludose o dissestate o suscettibili di coltivazione più intensiva, che siano comprese in un piano generale di bonifica, non sono tenuti solamente a non abbandonare la coltivazione, ma a contribuire alla bonifica della propria cosa, in conformità alle prescrizioni del piano. L'inosservanza di queste prescrizioni può condurre all'espropriazione del fondo (articoli 857 e 865 del codice civile);

(2)

per quanto riguarda i fondi rustici, nel caso di frazionamento eccessivo delle proprietà agricole, il codice civile dispone che, se uno o più appezzamenti di terreno, di estensione inferiore alla minima unità colturale, sono compresi entro il fondo altrui, il proprietario di questo fondo possa farsi trasferire coattivamente quegli appezzamenti, pagandone il prezzo (art. 849 c.c.).

*che cosa è la
“nuda proprietà”*



E' la proprietà di un bene sul quale grava l'usufrutto a favore di una terza persona. In sostanza ho un bene che non posso usare personalmente per un tempo determinato, perché è stato concesso in godimento ad un'altra persona.

La nuda proprietà non è un valore che si calcola superficialmente. Esiste, infatti, una tabella con un elenco di coefficienti stabiliti ed aggiornati dal Ministero dell'Economia, che permette di calcolare il prezzo a cui vendere, secondo l'età del proprietario.

Come si fa il conteggio?:

- occorre prima moltiplicare il valore dell'immobile per il tasso legale di interesse in vigore al momento del conteggio;
- il risultato va moltiplicato per il coefficiente relativo all'età (vedasi tabella sotto);
- la cifra così ottenuta deve essere sottratta al prezzo di mercato della casa, per ottenere la somma a cui si può vendere (vedasi esempio più oltre).

Un esempio:

supponiamo che l'appartamento valga 200.000 euro e che il nudo proprietario abbia l'età anagrafica di 80 anni:

- a tale fascia di età, come si può vedere dalla sottostante tabella, corrisponde il coefficiente 10;
- prendiamo, ora, come tasso legale di interesse quello in vigore dall' 1/1/2004 e cioè il 2,5 %. Calcoliamo dunque il 2,5 % di 200.000 euro e viene fuori come risultato: 5.000;
- moltiplichiamo adesso 5.000 per il coefficiente 10, che corrisponde appunto all'età di 80 anni dell'esempio; il risultato che ne esce è di 50.000;
- a questo punto, per avere l'indicazione sul prezzo attuale di vendita, facciamo una sottrazione; cioè 200.000, che è il valore che abbiamo dato inizialmente all'appartamento, meno 50.000, che è il risultato dell'operazione eseguita in precedenza;
- ne esce come risultato la cifra di 150.000 euro, che è appunto il prezzo finale indicativo di vendita.

Ovviamente, per quanto riguarda le spese, quelle straordinarie saranno a carico del nudo proprietario, mentre quelle ordinarie (condominio, Ici, rifiuti, ecc.) saranno a carico di chi vive dentro l'appartamento.

Tabella per il calcolo del valore della casa in presenza di nuda proprietà

(dal sito del Ministero dell'Economia)

Età anagrafica coefficiente



da 67 a 69	18
da 70 a 72	16
da 73 a 75	14
da 76 a 78	12
da 79 a 82	10
da 83 a 86	8
da 87 a 92	6
da 93 a 99	4



La proprietà va esaminata sotto tre aspetti:
come la si acquista, quali sono i suoi limiti, e come la si difende.

Vediamoli uno ad uno:

Come si acquista la proprietà?

- *in modo originario* quando mi deriva dal caso o per volontà di legge,
- *in modo derivato:* se mi deriva da una persona e sono i contratti o i testamenti (argomenti, questi, trattati in altri capitoli).

Vediamo l'acquisto in modo originario

occupazione

che consiste nel trovare un oggetto, che si presume smarrito, e le cui caratteristiche non permettono di rintracciare il proprietario (*come, ad esempio, se trovassi in un bosco una collana d'oro; come faccio a sapere di chi è? me la tengo e la legge mi autorizza a farlo*);

invenzione

che consiste, come prima, nel trovare un oggetto, che si presume smarrito e le cui caratteristiche permettono di risalire al proprietario:

come, ad esempio, se trovassi per strada un portafoglio, con la carta d'identità dentro. La legge mi dice che se voglio fare l'onesto, sono in grado di riconsegnare il portafoglio.

In questo caso si diventa proprietari della obbligatoria ricompensa (10 % fino a lire 10.000 e 5 % oltre, del valore dell'oggetto ritrovato), che il legittimo proprietario deve dare al ritrovatore.



Nota

Una particolare invenzione è il così detto “tesoro”, che è una cosa mobile di valore, nascosta o sotterrata, di cui nessuno può provare di essere proprietario. Il “tesoro” appartiene al proprietario del fondo in cui si trova, ma, se è trovato per caso nel fondo altrui, spetta per metà al proprietario del fondo e per metà al ritrovatore;

accessione

mediante la quale il proprietario diventa anche proprietario della cosa accessoria, che, naturalmente o artificialmente si unisce alla prima.

I casi più frequenti sono le così dette accessioni fluviali, relative, cioè, a quelle unioni od incrementi di terra, che si formano lungo le rive dei fiumi o torrenti (alluvione se impercettibile ed avulsione se violenta).

L'alveo abbandonato se lo dividono, invece, in parti uguali i confinanti. Le emersioni, che sono nuovi isolotti, appartengono al demanio pubblico).

Un altro caso è la costruzione, piantagione ed altra opera fatta dal proprietario del suolo con materiali altrui, ovvero dal proprietario dei materiali sul suolo altrui;

usucapione

che è l'acquisto della proprietà o di un diritto reale di godimento, attraverso il possesso continuato, per un determinato periodo di tempo, e sotto certe condizioni;

se io passo abusivamente a piedi sopra il tuo giardino, lasciando anche il segno visibile del calpestio, e tu non mi dici niente per vent'anni, da quel momento in poi non puoi più impedirlo ed acquisto per sempre il diritto di passaggio;

e quindi: 20 anni per gli immobili, 10 anni per i mobili e 3 anni per i mobili registrati (se si è in mala fede, occorrono, invece, 20 anni per tutto e 10 anni per i mobili registrati).

L'usucapione viene interrotta quando il proprietario da' prova di esercitare il suo diritto, prima che passi il previsto periodo di tempo (*invia, per esempio, una raccomandata o fa scrivere dal suo avvocato*).

L'usucapione, invece, si sospende, quando il proprietario si trova nella impossibilità o nella grave difficoltà di far riconoscere il suo diritto (*per esempio: si trova all'ospedale e non è in condizioni di scrivere una raccomandata a chi sta usando la sua cosa*).

Con la legge 10 maggio 1976 è stato inserito nel codice civile un nuovo articolo. Il 1159/bis, con il quale il termine normale di usucapione di beni immobili è stato ridotto a 15 anni per i fondi rustici, con annessi fabbricati, situati in comuni che per legge siano classificati come “montani”, oppure per i fondi rustici con annessi fabbricati, anche se non situati in comuni montani, purché abbiano reddito dominicale iscritto in catasto, non superiore a complessive lire cinquemila.

La stessa norma fissa in 5 anni il termine per gli stessi beni, qualora sussistano le condizioni per l’usucapione abbreviata (cioè 10 anni per gli immobili e quindi la metà dell’usucapione ordinaria e 3 anni per i mobili registrati);

unione o commistione

ne parla l’articolo 939 del codice civile. Se due beni mobili, appartenenti a proprietari diversi, vengono uniti, in modo tale da formare una cosa sola, questa diventa in comproprietà.

Se una cosa supera di gran lunga il valore dell’altra, diventa proprietà di chi ha il bene più alto ed all’altro spetta solo il pagamento del suo bene (*uno scultore famoso, che ricavi una statua di inestimabile valore da un blocco di marmo, che in buona fede non sapeva essere di altri*).



I limiti all’uso della proprietà



(1) per la difesa di un interesse pubblico:

espropriazione per pubblica utilità, *che toglie per sempre al privato, in tutto od in parte la proprietà di un bene, con pagamento di una indennità;*

requisizione, *che toglie temporaneamente al privato il godimento di un bene, se ricorrono gravi ed urgenti necessità pubbliche, militari o civili;*

altre limitazioni imposte da leggi speciali, *sfruttamento del sottosuolo, vincoli idrogeologici e boschivi; il “maso chiuso” in Alto Adige; regole edilizie nella costruzione di edifici, ecc.*

(2) per la difesa di un interesse privato:

distanze da osservare nelle costruzioni, nei muri di cinta, nei pozzi, nelle cisterne, nelle condutture, nei canali, negli alberi, siepi, viti, eccetera, (*salvo quanto diversamente stabilito nei regolamenti comunali*):

tipo di proprietà

distanza dal confine

Edifici e costruzioni varie	3 metri
Muro di cinta alto meno di tre metri	0 metri
Muro di cinta alto più di tre metri	3 metri
Pozzi, cisterne, fosse, latrine	2 metri
Tubi e condutture di acqua, gas, ecc.	1 metro
Canale o fosso	pari alla massima profondità
Alberi di alto fusto (<i>es.: pini e pioppi</i>)	3 metri
Alberi di basso fusto (<i>sotto i tre metri</i>)	1,5 metri
Viti, siepi ed arbusti	1 metro

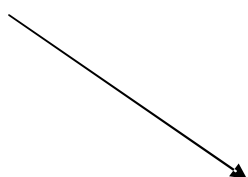
apertura di luci e vedute: *le luci non permettono di affacciarsi (finestra di un pollaio) mentre le vedute permettono di affacciarsi (finestre di un'abitazione),*

accesso al fondo: *per andare a caccia o pesca o per riprendersi un'animale o una cosa propria, che sia andata nel fondo vicino,*

stillicidio: *significa che il proprietario di un fondo deve prendere le opportune cautele, perché l'acqua piovana e di qualsiasi altro genere non vada a scorrere in una proprietà confinante.*

immissioni: *si tratta di rumori, fumi, esalazioni, che vanno in una proprietà confinante, oltre i limiti della normale tollerabilità,*

Ancora, a proposito di immissioni:



L'inquinamento acustico

Nel 1991 sono stati introdotti i primi limiti per l'inquinamento acustico, che sono stati precisati meglio con il decreto del 1997, attuativo della legge quadro sul rumore nr. 447/95, che prevede di suddividere il territorio in sei diverse classi di rumorosità, ognuna con un livello massimo di rumore consentito durante il giorno e durante la notte. In pratica quindi:

- *nelle zone di prima classe (le più protette, in cui si trovano ospedali, scuole e parchi), il rumore non può superare i 50 decibel di giorno ed i 40 di notte;*
- *nelle zone residenziali, i limiti diurni e notturni sono rispettivamente 55 e 45 decibel;*
- *nelle zone miste, dove si trovano cioè sia attività produttive (uffici e negozi) sia abitazioni, i limiti sono di 60 decibel di giorno e di 50 decibel di notte;*
- *nelle aree di intensa attività umana i limiti sono di 65 decibel di giorno e di 55 di notte;*
- *nelle aree prevalentemente industriali i limiti sono di 70 decibel di giorno e di 60 di notte;*
- *nelle zone esclusivamente industriali, il limite è, invece, di 70 decibel sia di giorno e sia di notte.*

però, la legge non viene applicata ovunque, perché diversi Comuni italiani non hanno ancora classificato il territorio a seconda del grado di rumorosità ammesso.

Per chi, comunque, svolge un lavoro a rischio per l'udito, esiste una normativa che impone l'uso dei tappi quando il rumore supera gli 85 decibel e, quando i valori salgono ulteriormente, cuffie insonorizzanti e visite mediche apposite.

Abbiamo visto, dunque, che la legge fondamentale, per quanto riguarda l'inquinamento acustico, è la 447 del 1995, che demanda allo Stato le funzioni di indirizzo, coordinamento o regolamentazione della normativa tecnica.

Funzione delle Regioni è invece promulgare leggi che fissino i criteri per la suddivisione in zone dei territori comunali, a seconda dei livelli massimi consentiti di rumore, nonché le regole per la redazione della documentazione di impatto acustico e per le modalità di controllo.

Infine, i Comuni, oltre alla classificazione acustica del territorio, verificano il rispetto delle norme di rilascio delle concessioni edilizie, adeguano regolamenti edilizi ed i piani regolatori e adottano piani di risanamento acustico nei casi di mancato rispetto dei limiti fissati (quelli oltre 50.000 devono presentare una relazione biennale sullo stato acustico).

Il principale regolamento applicativo – *il Dpcm del 14 novembre 1997* – si occupa invece dei limiti massimi di rumore, fatta eccezione per quelli relativi a strade, ferrovie, discoteche, aeroporti, navi.

I livelli di rumore sono ripartiti in due grandi categorie:

- ***quelli di emissione***, e cioè i rumori prodotti dalle sorgenti sonore, che si misurano vicino alle macchine o alle attività che provocano rumore;
- ***e quelli di immissione***, che si misurano vicino ai recettori, cioè a chi può subire lo stress acustico; per esempio il rumore di un pianoforte può essere misurato sia vicino allo strumento e sia nei pressi della casa del vicino, la persona appunto che protesta per il disturbo.

I livelli di immissione sono di due tipi:

- **valori limite assoluti.** Sono dati dalla somma di tutti i rumori immessi, e si misurano all'esterno di un edificio. Ad esempio, il chiasso di una strada proviene non solo dal passaggio di un'auto, ma dal transito di più automobili;
- **valori limite differenziali.** Si misurano all'interno di un edificio e sono dati dalla differenza tra il rumore di una sorgente e quello residuo, e sono pari a 5 decibel di giorno (dalle 6 alle 22) ed a 3 decibel di notte (dalle 22 alle 6). La nostra percezione del rumore è legata infatti alla differenza di un suono da quelli di sottofondo (per esempio: il passaggio lontano di un'auto non è avvertito in città, mentre è percepito come un disturbo in una notte in campagna). I valori differenziali sono interpretati in modo spesso diverso, a seconda che si faccia riferimento ai rapporti tra privati, oppure all'igiene pubblica ambientale.

I valori di qualità sono, infine, gli obiettivi che devono conseguire i Comuni con i piani di risanamento acustico, se necessari.

Decibel liberati da alcune sorgenti di rumore

<i>sorgente</i>	<i>decibel liberati</i>
Fruscio di foglie o bisbiglio	10 - 20
Notte in campagna	30 - 40
Teatro o ambiente domestico	50
Voce alta o Ufficio rumoroso	60
Telefono, stampante, TV, radio ad alto volume	70
Sveglia e strada con traffico medio	80
Strada molto trafficata e fabbrica rumorosa	90
Autotreni, treni merci, cantieri edili	100
Concerto rock	110
Sirena e martello pneumatico	120
Decollo di un jet	130

Fonte = APAT (Agenzia per la protezione dell'ambiente e per i servizi tecnici – www.apat.it)

Norme nazionali contro l'inquinamento acustico

Dpcm 1/3/1991 (decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri)

limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno.

Legge 26/10/1995, nr. 447

legge quadro sull'inquinamento acustico

Dm Ambiente 11/12/1996 (decreto ministeriale)

impianti industriali a ciclo continuo

Dm Ambiente 31/10/1997 (decreto ministeriale)

misura del rumore aeroportuale

Dpcm 14/11/1997 (decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri)

determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore.

Dpcm 5/12/1997 (decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri)

requisiti acustici passivi degli edifici

Dpr 11/12/1997, nr. 496 (mod. Dpr 9/11/1999, nr.476) (decreto del Presidente della Repubblica)

regolamento norme antirumore per gli aeromobili civili

Dpr 18/11/1998, nr. 459 (decreto del Presidente della Repubblica)

regolamento antirumore per il traffico ferroviario

Dm Ambiente 16/3/1998 (decreto ministeriale)

tecniche di rilevamento e di misurazione dell'inquinamento acustico

Dpcm 31/3/1998 (decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri)

criteri per l'esercizio di attività di tecnico competente in acustica

Dpcm 16/4/1999, nr. 215 (decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri)

requisiti acustici (discoteche e pubblici esercizi).

Vengono esclusi i concerti mobili. Oltre a stabilire livelli massimi sonori degli impianti di amplificazione, validi anche per i pubblici esercizi che li utilizzano (del tipo: piano bar, birrerie, eccetera), obbliga i gestori al controllo degli impianti, non solo all'attivazione, alle modifiche o alle riparazioni, ma anche annualmente; il gestore, infatti, deve inviare ogni 12 mesi una relazione redatta da un tecnico competente, che ha pure il compito, fra l'altro, di indicare gli interventi necessari affinché i limiti non siano superati.

Dm Ambiente 20/5/1999 (decreto ministeriale)

Progettazione, monitoraggio e criteri di classificazione degli aeroporti

Dm Ambiente 3/12/1999 (decreto ministeriale)

procedure antirumore e zone di rispetto negli aeroporti

Dm Ambiente 29/11/2000 (decreto ministeriale)

criteri per società ed enti gestori dei servizi di pubblico trasporto e delle relative infrastrutture

Dpr 4/4/2001, nr. 304 (decreto del Presidente della Repubblica)

emissioni sonore nello svolgimento delle attività motoristiche

Provvedimento Ambiente 23/1/2002

piano di sviluppo aeroportuale e valutazione impatto ambientale

Dlgs 4/9/2002, nr. 262 (decreto legislativo)

attuazione della Direttiva 2000/14/CE, concernente l'emissione acustica ambientale delle macchine ed attrezzature destinate a funzionare all'aperto.

Il Decreto si occupa delle emissioni acustiche delle macchine destinate a funzionare all'aperto (esclusi aerei, navi e locomotrici), imponendo precise regole ai fabbricanti.

Dpr 30/3/2004, nr. 142 (decreto del Presidente della Repubblica)

disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante da traffico veicolare, a norma dell'articolo 11 della legge 447 del 26/10/1995.

Riguardano sia le strade di nuova costruzione che quelle esistenti, ma in questo caso l'adeguamento ai limiti prevede piani di risanamento pluriennali. Se i piani di risanamento non sono realizzabili, per motivi economici o tecnici, sono tutelati solo alcuni tipi di edifici e precisamente:

- ospedali e case di cura, che non devono subire più di 35 decibel durante la notte;
- le abitazioni, che non devono sopportare più di 40 decibel durante la notte;
- le scuole, che non devono subire più di 45 decibel durante il giorno.

Come difendersi contro i rumori eccessivi e molesti

La lotta al rumore ha le seguenti strade percorribili:

(1)

denuncia in base all'articolo 659 del Codice Penale

si intitola: "disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone", e che recita così:

"chiunque, mediante schiamazzi o rumori, ovvero abusando di strumenti sonori o di segnalazioni acustiche, ovvero suscitando o non impedendo strepiti di animali, disturba le occupazioni o il riposo delle persone, ovvero gli spettacoli, i ritrovi o i trattenimenti pubblici, è punito con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino ad euro 309,87. Si applica l'ammenda da euro 103,29 ad euro 516,46 a chi esercita una professione o un mestiere rumoroso contro le disposizioni della legge o le prescrizioni dell'Autorità"

(2)

ricorso al giudice civile

nei rapporti tra privati, in base all'articolo 844 del Codice Civile, che si intitola: "immissioni", e che recita così:

"il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi. Nell'applicare questa norma, l'autorità giudiziaria deve

contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tener conto della priorità di un determinato uso”.

In caso di assoluta fretta e necessità, e per non rischiare di dover attendere i tempi lunghi di un processo civile, si può chiedere un provvedimento di urgenza in base all'articolo 700 del Codice di Procedura Civile, che recita così:

“...chi ha fondato motivo di temere che durante il tempo occorrente per far valere il suo diritto in via ordinaria questo sia minacciato da un pregiudizio imminente ed irreparabile, può chiedere con ricorso al giudice i provvedimenti d'urgenza, che appaiono, secondo le circostanze, più idonei ad assicurare provvisoriamente gli effetti della decisione sul merito”.

Per andare in giudizio occorre servirsi di un tecnico e richiedere l'assistenza di un avvocato, e si corre comunque sempre il rischio di pagare le spese in caso di soccombenza.

(3)

esposto amministrativo

in base alla legge 447/95 sull'inquinamento acustico, che è, in genere, la scelta da fare quando fonte del rumore sono le strade, le ferrovie e simili.

L'iter amministrativo è più economico del ricorso al giudice civile ordinario. L'invio dell'esperto, che con i suoi complessi apparecchi (fonometro, ecc.) rileva i “decibel” di rumore, ha un costo contenibile.

L'esposto si presenta in Comune, al Sindaco o all'Assessore all'Ambiente. E' compito loro coinvolgere l'Agenzia regionale per l'ambiente (*Arpa*) perché invii i tecnici con le apparecchiature necessarie. In caso di inattività del Comune, si può presentare denuncia penale per omissione di atti d'ufficio.

Se il Sindaco, invece, emette un provvedimento contrario alla richiesta, allora si può ricorrere al Tribunale Amministrativo Regionale (*TAR*).



Entrano in vigore il primo luglio 2002 le nuove regole sulle espropriazioni, secondo quanto stabilito dal DPR 327 del 2001

ecco in sostanza le principali novità introdotte

- viene creato un “testo unico” delle espropriazioni,
- l'espropriazione viene emanata dalla stessa amministrazione che realizza l'opera di pubblica utilità,

- obbligo di nominare un responsabile del procedimento, per ogni procedura espropriativa,
- vengono abrogate la dichiarazione e l'occupazione di urgenza; il decreto di esproprio può essere emanato se l'opera da realizzare è prevista nello strumento urbanistico generale o con l'inserimento dell'opera nel programma triennale dei lavori pubblici; se vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità e se è stata determinata, anche in via provvisoria, l'indennità di esproprio,
- il decreto di esproprio deve essere emanato entro cinque anni,
- l'ente espropriante offre una somma e riceve osservazioni dal proprietario entro 30 giorni; infine determina l'indennità provvisoria e la notifica al proprietario. Se il proprietario accetta, si conclude l'accordo di cessione volontaria, altrimenti viene emanato il decreto di esproprio e si nomina un collegio, costituito da rappresentanti dell'ente espropriante, dal proprietario e dal tribunale, per la determinazione definitiva dell'indennità,
- l'indennità, in caso di esproprio di area edificabile, è pari alla media del valore venale e del reddito dominicale rivalutato, ridotta del 40 %, ma la riduzione non si applica, oltre che in caso di cessione volontaria, se l'accordo di cessione non è stato concluso per fatto imputabile all'espropriato o perché gli sia stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulti inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva,
- il reddito dominicale deve essere moltiplicato per 10,
- in caso di occupazione illegittima e successiva realizzazione di opera pubblica, il passaggio del bene nella proprietà pubblica non è più automatico, ma richiede un provvedimento formale, che costituisca integrale risarcimento del pregiudizio subito.

Legislazione sull'espropriazione:

- legge 25/06/1865 nr. 2359 (legge fondamentale)
- legge 15/01/1985 nr. 2892 (detta anche legge di Napoli)
- legge 7/01/1892 nr. 2 (facoltà al governo)
- legge 7/07/1907 nr. 429 (legge ferroviaria)
- legge 22/10/1971 nr. 865 (legge per la casa)
- legge 27/06/1974 nr. 247 (norme per enti di diritto pubblico)
- legge 28/01/1977 nr. 10 (edificabilità dei suoli)

La tutela giudiziaria della proprietà

Avviene o tramite la denuncia penale per furto, oppure tramite una causa civile, presso il giudice ordinario;

e precisamente:

azione di rivendicazione

con la quale il proprietario, che ha l'onere di dimostrare il suo diritto, si rivolge al giudice per avere la restituzione di una cosa sua.

Questa azione, che è imprescrittibile, non si deve confondere con l'azione di restituzione (esempio: per finita locazione); in questo secondo caso, infatti, il proprietario ha un diritto alla restituzione, nascente da un rapporto contrattuale e non occorre, quindi, la prova del diritto di proprietà (come invece nell'azione di rivendicazione), ma basta quella del rapporto obbligatorio, da cui deriva l'obbligo della restituzione;

azione negatoria

con la quale il proprietario chiede al giudice che neghi l'esistenza di diritti, che altri afferma di avere sulla sua cosa, (nego, ad esempio, che un terzo abbia una vantata servitù di passo su un mio terreno).

E' sufficiente che il proprietario provi di avere un valido titolo di acquisto, ed è il convenuto che ha l'onere, se vuole ottenere il rigetto dell'azione, di dimostrare il diritto che vanta;

azione di regolamento di confini

se il confine tra due fondi è incerto, ogni proprietario può rivolgersi al giudice e chiedergli che delimiti il confine stesso, stabilendo a chi spetti la proprietà dei tratti controversi. Anche questa azione è imprescrittibile;

azione di apposizione di termini

in questo caso il confine fra due fondi è certo, ma manca un segno visibile (chiamato termine) oppure questo è diventato irriconoscibile e, quindi, ciascuno dei proprietari può rivolgersi al giudice per chiedere che obblighi l'altro confinante a contribuire alla spesa necessaria per apporre o ristabilire i termini (una siepe, un muretto, uno steccato, eccetera);



Nota

queste azioni si chiamano anche petitorie, per distinguerle da quelle a tutela del possesso, che sono dette invece possessorie.

Occupiamoci ora di un tipo particolare di proprietà:

IL MASO CHIUSO ***(in Alto Adige)***

L'istituto del "Maso Chiuso" affonda le radici nel diritto consuetudinario germanico. Ne troviamo notizia nella "Tiroler Landesordnung" di Leopoldo IV, nelle edizioni del 1404 e 1526. In particolare, quest'ultima dichiarava possibili le suddivisioni fondiari solo se fosse stato comunque garantito un decoroso

mantenimento della famiglia contadina. Accennano al “*maso chiuso*” anche la “*patente*” DI Maria Teresa d’Austria, nella legge imperiale del 1770 ed i volumi del catasto teresiano, introdotti dalla stessa sovrana nel 1775.

Fu tuttavia la “*patente imperiale*” di Giuseppe II del 1787 ad introdurre una grossa novità: la preferenza, quale erede, per il figlio più anziano; fino a quel momento la consuetudine favoriva infatti il figlio più giovane.

In seguito, il codice napoleonico avrebbe imposto una rigida uguaglianza degli eredi. La registrazione particolare dei “*masi chiusi*” appare nei libri fondiari introdotti nel Tirolo nel 1897, a completamento del catasto teresiano.

Altra fonte giuridica importante è la legge del Tirolo n. 47 del 12 giugno 1900, ove si ritrovano i princìpi generali del “*maso chiuso*”, quali la indivisibilità dei terreni, la successione ad un unico erede e la struttura minima del maso e dell’abitazione.

In seguito al passaggio del Tirolo del sud (l’attuale provincia di Bolzano) dall’impero Austro Ungarico al regno d’Italia, tale legge nel 1928 viene abrogata.

Il periodo tra il 1929 ed il 1954 trascorre senza alcuna regolamentazione; e nonostante questo, il contadino dell’Alto Adige, fortemente legato a tradizioni ultra secolari, si attiene ai princìpi del “*maso chiuso*”.

Nel 1954 la legge provinciale n.1 reintroduce l’istituto del maso chiuso, riconosciuto conforme al diritto italiano anche da numerose sentenze della Corte Costituzionale. Dopo alcune modifiche, tese a recepire i nuovi princìpi fondamentali, legati in particolare al diritto di famiglia, nel 1978 è stato pubblicato il testo unificato.

Nell’ottobre del 2001 una breve votazione in Consiglio Provinciale a Bolzano ha stabilito la fine di ogni discriminazione tra i sessi, all’interno del “*maso chiuso*”. In queste fortezze alpine, la donna poteva essere figlia, moglie e madre ma mai padrona. Per secoli una delle norme, che più hanno segnato ideologicamente un’intera comunità, ha tolto loro la dignità del possesso legale dei beni: ora, all’alba del terzo millennio, possono anch’esse ereditare i campi che hanno lavorato per tutta la vita. I nostri legislatori, quindi, hanno preso atto di una realtà di fatto: senza donne il maso chiuso è destinato all’estinzione.

Così dunque cambia dal profondo uno degli istituti giuridici più caratterizzanti della società tedesco tirolese, ma anche lo snodo attraverso il quale un intero teatro alpino ha potuto essere preservato e continuare per secoli a mostrare campi coltivati, case abitate ed uno scenario umano e naturalistico senza pari.



I DIRITTI REALI DI GODIMENTO

superficie

è il diritto di costruire su suolo altrui (proibito per le piantagioni). Si crea per contratto o per testamento o per usucapione.

Può avvenire a titolo gratuito od oneroso, in perpetuo o a tempo. Si estingue per rinuncia o per scadenza del termine o per prescrizione (se il titolare non costruisce per 20 anni);

enfiteusi

è il diritto di godere di un fondo con l'obbligo di migliorarlo. E' il caso, ad esempio, di un terreno paludoso, che viene fatto diventare fertile.

Chi coltiva il fondo, ha diritto di acquistarlo dopo 20 anni (il fenomeno si chiama "affrancazione"). Il giudice può, invece, ordinare la fine del contratto di enfiteusi, in qualsiasi momento, se chi lo dovrebbe coltivare e migliorare, in effetti poi non lo fa (questo fenomeno si chiama "devoluzione"). Contratti di questo tipo ormai non si fanno più da molto tempo;

usufrutto

è la facoltà di usare la cosa di un altro, con l'obbligo di non mutarne la destinazione e di restituirla inalterata.

Occorre sempre fare un inventario all'inizio del rapporto. L'usufruttuario è tenuto a sostenere le spese ordinarie e, come si usa dire, deve osservare la diligenza del buon padre di famiglia (dal latino "*diligentia bonus pater familias*", che significa: usa la cosa degli altri come se fosse una cosa tua). - come esempio pensiamo all'usufrutto di un appartamento.

L'usufruttuario ha il possesso della cosa e la difende con l'azione legale confessoria; fa suoi i frutti naturali e civili; può cedere ad altri il proprio diritto di usufrutto o anche concedere l'ipoteca sull'usufrutto, ma non può mai danneggiare il proprietario (detto anche: "*nudo proprietario*").

Se l'usufrutto ha per oggetto un bene consumabile, allora si dice legalmente che è un "*quasi usufrutto*".

L'usufrutto, invece, si chiama "*uso*", quando dovrà servire solo ai bisogni della persona interessata e della sua famiglia.

L'usufrutto si chiama, infine, "*abitazione*", se ha per oggetto, appunto, un appartamento o comunque un locale di abitazione.

L'usufrutto ha durata temporanea. Se nulla è detto nel titolo, si intende costituito per tutta la durata della vita dell'usufruttuario e la morte di questo estingue, quindi, l'usufrutto.

IL POSSESSO
articolo 1140 del Codice Civile

La legge definisce il possesso come “un potere di fatto su una cosa” (a differenza della proprietà, che è invece sempre un potere di diritto su una cosa).

E' un potere di fatto perché non sempre il possesso è un diritto. Infatti anche il ladro, ad esempio, ha il possesso della cosa rubata, senza il diritto, però, di tenerla ed è chiaro, quindi, che ha sulla cosa stessa solo un potere di fatto e null'altro.

Il possesso diventa diritto solo quando è alla luce del sole. Quindi, per esempio, il proprietario che ha la cosa, oltre alla proprietà ha anche il possesso.

E' possesso legale pure ogni diritto di godimento (usufrutto, superficie, ecc.) quando sorge da un regolare contratto od altro modo previsto dalla legge e presenti i requisiti richiesti e cioè:

- *avere la disponibilità della cosa* (si dice avere il “corpus”),
- *avere intenzione di usarla* (si dice anche avere “l'animus”),
- *essere in buona fede* (ed è il caso dell'esempio che segue),
- *avere un titolo valido e legale* (esempio un contratto),
- *avere il possesso non violento e non clandestino.*

Ora, per meglio comprendere il possesso. esaminiamo questo esempio:

“...se entro in una oreficeria e compero un anello d'oro, io non posso sapere se chi me lo vende lo ha rubato, ed anche se fosse, sono, comunque, in regola, per il semplice fatto di essere entrato in un negozio, che espone regolare licenza. Sono pertanto in perfetta buona fede (articolo 1153 del Codice Civile)...”

Questo che cosa significa?

che la legge riconosce valido il possesso:

- se ho materialmente in mano la cosa (infatti, nell'esempio, l'anello che ho comprato lo tengo addosso; si dice anche, che ho la detenzione materiale della cosa, oppure, con un vocabolo latino, che ho il “corpus”),
- se ho l'intenzione di tenermi la cosa (si dice, anche, con un'altra espressione latina, se ho “l'animus”). E' chiaro, pertanto, che, se l'anello lo ho pagato, significa, pure, che ho intenzione di tenerlo,
- se il possesso è non violento (non ho strappato l'anello di dosso a nessuno) e neppure clandestino (è tutto alla luce del sole, perché sono entrato in un negozio e non lo ho comperato per strada da uno sconosciuto),
- se è in buona fede (io non so se l'orefice ha comperato o rubato l'anello),
- se c'è un titolo (nell'esempio, il titolo è un regolare contratto di compravendita che io, come cliente, ho stipulato con l'orefice).



Attenzione

non confondiamo il possesso con la detenzione; è l'elemento psicologico che distingue il possesso dalla detenzione. Il detentore, infatti, tiene la cosa senza l'intenzione di esercitare su di essa alcun diritto, né di proprietà e né di uso. (*pensiamo al classico esempio del viaggiatore che affida in custodia la propria valigia, per breve tempo, in stazione, nell'apposito luogo ivi esistente*).

Il possesso si difende, infine, con le seguenti azioni legali



azione di reintegrazione

La persona che sia stata privata del possesso di una cosa, può ottenere, entro un anno dal sofferto spoglio, che il giudice ordini, a chi se ne è impossessato, di restituirla immediatamente (*esempio: una persona accampa diritti inesistenti, che la legge non gli riconosce, su un bene, che io sto legittimamente possedendo*);

azione di nuova opera

La persona che teme di ricevere un danno alla cosa in suo possesso, a causa di una nuova opera che un'altra persona intraprende su di un fondo confinante, può ottenere che il giudice vieti la continuazione della nuova opera, oppure che imponga il rispetto di opportune cautele (*se, ad esempio, stanno costruendo una casa vicino alla mia ed io ritenga che i responsabili non stiano adottando le previste norme di sicurezza*);

azione di danno temuto

La persona che teme di ricevere, entro breve tempo, un danno grave alle cose in suo possesso, a causa di un altrui edificio, albero o altro, può ottenere che il giudice emani un provvedimento urgente per sventare il pericolo (*se, ad esempio, ritengo che la casa confinante con la mia abbia bisogno di urgenti riparazioni, perché non crolli qualcosa e mi danneggi, ed il proprietario non voglia provvedere in alcun modo, nonostante solleciti*);

azione di manutenzione

La persona che viene disturbata, o comunque molestata, nel suo possesso di una cosa immobile o di una universalità di mobili (un gregge è una universalità, ad esempio), può ottenere, dimostrando che ha il possesso da oltre un anno, che il giudice ordini, a chi compie l'azione di disturbo, di cessarla immediatamente (*pensiamo, ad esempio, al caso di chi ha un posto macchina all'aperto, nel cortile di un condominio, ma non lo può usare in pace, perché una persona, abusivamente, parcheggia sempre la sua macchina*).

LE SERVITU' PREDIALI



L'espressione "*prediale*" deriva dal vocabolo latino "*praedium*" e significa "*fondo*". La servitù è quindi un servizio che un fondo rende ad un altro fondo. (*esempio: se io non ho l'acqua e nel tuo terreno c'è un laghetto, nasce la servitù quando mi dai la possibilità di prendere l'acqua che mi serve*).

Il fondo che riceve il servizio si chiama: "*fondo dominante*". Il fondo che dà il servizio si chiama: "*fondo servente*".

E' importante che i fondi interessati appartengano a proprietari diversi. Se il fondo, poi, viene venduto, assieme a questo si trasferisce la servitù eventuale esistente sullo stesso (nei contratti notarili si scrive sempre, infatti, la frase: "...La compravendita viene fatta nello stato di fatto e di diritto..." – che, appunto, significa questo).

Caratteristica della servitù:

Ogni servitù deve recare il minore aggravio possibile al fondo servente. Si difende in tribunale con una azione, che si chiama "*azione confessoria*" (se, ad esempio, ho un terreno, completamente circondato da altre proprietà, devo pur chiedere ed ottenere da qualcuno il permesso, per entrare e uscire. La legge mi obbliga, appunto, a chiederlo a chi disturbo di meno).

Tipi di servitù:

- negativa, *se non devo fare qualcosa (esempio: non posso costruire oltre una determinata altezza, perché la mia proprietà confina con un aeroporto, che è un fondo, e sarebbe un pericolo per il volo degli aerei),*
- affermativa, *se si può fare qualcosa (ad esempio: prendersi l'acqua dal fondo di un vicino),*
- apparente, *se si vede (ad esempio: è visibile il canale che porta l'acqua da un fondo all'altro),*
- non apparente, *se non si vede (ad esempio: l'esistenza di una servitù di passo, che è a conoscenza solo fra i diretti interessati),*
- volontaria, *quando le persone sono libere di regolarsi come vogliono,*
- coattiva, *quando è imposta dalla legge (ad esempio: un elettrodotto che attraversa poderi agricoli su piloni),*
- continua *quando non serve sempre l'intervento umano (esempio: lo scorrere dell'acqua da un fondo ad un altro),*
- discontinua *quando serve sempre l'intervento umano (esempio il passaggio a piedi o su mezzi da un fondo ad un altro).*

La servitù si estingue:

- per rinuncia,
- per distruzione del fondo,
- per scadenza del termine.



LA PRESCRIZIONE



Ogni diritto si estingue per prescrizione, quando il titolare non lo esercita per il **tempo** determinato dalla legge (*art.2934 codice civile*).

La "decadenza", invece, è il mancato acquisto di un diritto, per non averlo fatto valere in tempo utile (*ad esempio: se acquisto una merce e trovo un difetto, ho tempo otto giorni per farlo presente al venditore e quindi non devo farmi sfuggire tale periodo*).

Non si possono prescrivere alcuni diritti indicati dalla legge:

articoli: 248, 249, 263, 270, 326, 533, 713, 823, 841, 948, 1111, 1145, 1422, 1865, 1966 e 2113 del codice civile.

Citiamo, fra i più ricorrenti:

- azioni per riconoscere o reclamare la legittimità di un figlio,
- riconoscimento della qualità di erede contro chiunque,
- facoltà di domandare la divisione dei beni ereditari,
- usufrutto dei genitori sui beni dei figli,
- facoltà, del proprietario di un fondo, di chiuderlo (salvo il rispetto dei regolamenti edilizi, ai sensi del diritto urbanistico),
- facoltà del proprietario di rivendicare la cosa da chiunque la possieda,
- facoltà di chiedere lo scioglimento di una comunione di beni,
- la facoltà di far dichiarare nullo un contratto.

E' nullo ogni patto diretto a modificare la disciplina della prescrizione (secondo quanto è previsto dall'articolo 2936 del codice civile).

I termini di prescrizione (cioè il tempo, le date)

- salvo i casi in cui la legge dispone diversamente, i diritti si estinguono per prescrizione con il decorso di dieci anni (*art.2946 C.C.*),
- si prescrivono in cinque anni: il diritto al risarcimento del danno derivante da fatto illecito ed il diritto all'annullamento dei negozi giuridici (*ad esempio i contratti*),

- si prescrive in tre anni l'onorario dei professionisti (notai, avvocati, ecc.),
- si prescrive in due anni il diritto al risarcimento del danno prodotto dalla circolazione dei veicoli,
- si prescrivono in un anno: i danni derivanti dal contratto di trasporto, spedizione ed assicurazione; il diritto alla garanzia per vizi nel contratto di compravendita; il diritto alla rescissione nei contratti (pericolo e bisogno, di cui si parla oltre, nel capitolo dei contratti); i crediti dei commercianti per le merci vendute,
- si prescrivono in sei mesi (si chiamano "prescrizioni presuntive", perché ammettono la prova contraria) il credito degli albergatori e degli osti.



Attenzione

Occorre, come già abbiamo visto, **non confondere la prescrizione con la decadenza**. Effetto, infatti, della decadenza è l'estinzione del diritto, che non è stato esercitato entro il termine fissato dalla legge o dalle parti o dal giudice.

Ancora: la prescrizione ha carattere generale, è fissata dalla legge, è rilevabile solo dalle parti, ed ammette sospensione ed interruzione.

La decadenza, invece, ha carattere eccezionale, può essere stabilita anche per contratto, è rilevata anche dal giudice e può essere impedita con il compimento dell'atto previsto.

LA COMUNIONE DEI DIRITTI
articoli dal 1100 al 1116 del Codice Civile

Più soggetti possono avere più diritti su un medesimo bene. Tutti i diritti reali possono essere in comunione, cioè appartenere a più soggetti. Se non è specificato, si presume che ognuno sia in comunione per la stessa quota e quindi per una frazione matematica del tutto. La comunione si amministra a maggioranza, che può essere, a seconda dei casi, stabilita in questi modi:

- *maggioranza semplice* ($\frac{1}{2} + 1$), per atti di ordinaria amministrazione,
- *maggioranza qualificata* ($\frac{2}{3}$), per atti di straordinaria amministrazione,
- *all'unanimità* (100 su 100), in casi eccezionali.

La comunione si può sempre sciogliere con la divisione. Un settore particolare della comunione è dato dal "condominio", che è l'interesse comune di più persone su un bene immobile ad uso abitativo o commerciale. E' regolato dal codice civile dagli articoli 1117-1139. In sostanza, nel condominio ciascuno è proprietario esclusivo del proprio appartamento, ma alcune parti dell'edificio appartengono in comunione (cioè assieme) ai vari condomini.

La singolarità di questa comunione è che è forzosa, perché le parti comuni (*suolo, muri maestri, scale, eccetera*) sono in tale dipendenza con l'unità dell'edificio che la comunione non può essere sciolta. Il diritto di ciascun condomino e l'obbligo di partecipare alle spese per la manutenzione delle parti comuni sono stabiliti dal titolo ed in mancanza corrispondono al valore del piano o della porzione di piano, espresse in millesimi.

Il condominio funziona attraverso due organismi:

- **l'assemblea dei condomini** *che delibera, decide le innovazioni e le opere di manutenzione straordinaria, stabilisce il regolamento condominiale e approva il bilancio consuntivo e preventivo,*
- **l'amministratore** *che ha il potere esecutivo, cura l'osservanza del regolamento, riscuote i contributi di ognuno, provvede alle spese comuni, cura la manutenzione ordinaria ed ha la rappresentanza processuale dei condomini.*



LA TRASCRIZIONE

È un'importante forma di pubblicità degli atti, che riguarda il trasferimento dei beni immobili e dei pesi che su di essi gravano e dei beni mobili registrati (*automobili, natanti, aerei*) e consiste nel registrare tali atti in appositi registri, detti "registri immobiliari".

La trascrizione, non solo fa conoscere ai terzi il contenuto dell'atto, ma fa pure riconoscere di fronte ai terzi la data dell'atto, che non è quella in cui l'atto è stato compiuto, ma quella in cui l'atto è stato trascritto.

Atti soggetti a trascrizione:

- *atti che trasferiscono la proprietà di immobili o creano o trasferiscono o estinguono un altro diritto reale su beni immobili (esempio la vendita o l'usufrutto o la donazione o le servitù),*
- *atti che limitano il diritto di proprietà, come, ad esempio gli atti di pignoramento o di sequestro,*
- *domande giudiziali per ottenere una decisione relativa a diritti reali o l'efficacia di un atto ad esempio l'annullamento di un contratto),*
- *atti espressamente previsti dalla legge (ad esempio: accettazione di eredità, divisione di immobili, convenzioni matrimoniali, scioglimento della comunione, atti che interrompono l'usucapione).*

Modalità della trascrizione:

la trascrizione degli atti, che riguardano beni immobili, si esegue presso l'ufficio dei registri immobiliari della circoscrizione in cui i beni sono situati.

Il richiedente deve presentare al conservatore dei registri immobiliari:

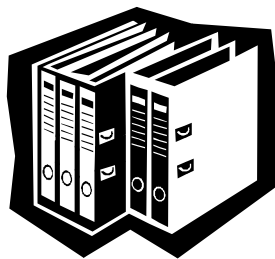
- *l'atto da trascrivere,*
- *una domanda (chiamata "nota di trascrizione") in doppio originale, contenente gli estremi dell'atto da registrare e gli estremi del bene.*

Il conservatore custodisce in archivio l'atto e trascrive nel registro delle trascrizioni il contenuto della nota, indicando il giorno della consegna dell'atto, il numero d'ordine progressivo assegnatogli nel registro ed il numero del volume in cui ha posto l'atto.

Il conservatore deve restituire al richiedente uno degli originali della nota, nel quale dichiara che è avvenuta la trascrizione.

La trascrizione degli atti relativi ai mobili registrati (navi, aeromobili, autoveicoli) avviene in modo simile, in appositi uffici:

- *per le navi: gli uffici di compartimento marittimo,*
- *per gli aeromobili: il registro aeronautico italiano,*
- *per gli autoveicoli: il registro automobilistico.*



*A cura del dott. Enzo Rovere
docente di Diritto Civile
e già nel legale e contenzioso del Credito*